

## Lovgivningen i dag og fremover:

- Mindre kompliceret ?
- Forenkling ?
- Modernisering ?
- Klarhed for lejere og udlejere !

# Hvornår kontakter en lejer en advokat ?

- Rådgivning ved indgåelse af aftale – aldrig
- Rådgivning under lejeforholdet – aldrig
- Ved stævning eller ønsket om at stævne - ja
  - Anke af nævnsafgørelse – ønsker at stævne
  - Er stævnet af udlejer

# Hvilken type sager:

- Lejens størrelse
- Opsigelse / Ophævelse
- Aftalefortolkning
  - Lejeret er en del af kontraktsretten

# Lejens størrelse:

- OMK – beregnet leje
- Gennemgribende moderniseret – lejeværdileje
- Småhuse – reguleret lejeværdileje
- Værelser – reguleret lejeværdileje
- Forbedringer – beregnet forhøjelse - brugsværdi

# Udfordringer for lejere:

- Officialprincippet ved nævnsbehandling
  - Forvaltningen oplyser
  - Forvaltningen vejleder
  - Forvaltningen afgør
- Forhandlingsprincippet ved domstolsbehandling
  - Behandler kun det som er dokumenteret i sagen
  - Træffer afgørelse på nyt grundlag
- 2 love – når en lejer møder advokat er dette ikke deres udfordring

# Udfordringer forsat:

- Ubalance for mulighederne for bevis
  - Sammenligningslejemål
  - GDPR – lejearkiv
  - Adgang til andre lejemål

# Opsigelse/Ophævelse:

- Konkret bevisvurdering
  - Udlejer ønsker selv at bebo
  - Misligholdelse
- Sjældent retsusikkerhed om retsgrundlaget (loven)

# Udfordringer forsat:

- Sagsomkostninger
  - Fri proces – sagsbehandlingstid +6 måneder
  - Retshjælpsforsikring, hvis tegnet
  - Småsagsproces – uden dækning før hovedforhandling
    - Afhængig af
      - Egne evner
      - Vejledning af retten
    - Advokat til hovedforhandlingen



# Fremover – efter vedtagelse:

- 2 love bliver til 1 lov
  - Ikke færre paragraffer
  - Bedre logisk opbygning
    - Lovens "flow" følger naturligt
    - Anke i hver kapitel
  - Ikke forenkling af retsgrundlaget – samme antal sondringer for lejemålstyper
  - Bruger nye begreber til kendte regler
    - *Markedsleje* bem. 2.5.1.1 i stedet for "frileje"

# Fremover forsat:

- Lovbemærkningerne
  - Gengiver de oprindelige lovbemærkninger
  - Fremkommer med nye til gældende bestemmelser
    - Småhuse kan sammenlignes med ”gennemgribende forbedrede” lovbem. til § 32 s. 305
      - Ikke gældende ret teori – retspraksis

# Forsat uløste temaer:

- Forholdet mellem vedligeholdelse og forbedringer
- Retsvirkning af anke fra nævn til domstol
- Digitalkommunikation – lejers indsigelse
- Muligheder for mobilitet – bytte
- Omkostningsdækning – fri proces – småhuse

# Er formålet opfyldt?

- Mindre kompliceret?
  - Samme sondringer inden for lejereguleringen
- Forenkling?
  - Ja en lov med samme bestemmelser – dog bedre struktur
- Modernisering?
  - Kun i struktur
- Lettere af være lejer/udlejer og færre sager?
  - Nej - ikke færre sager

# Tak for tid

Jakob Busse Advokat (H)